



Yttrande över betänkandet En mer flexibel hyresmarknad SOU 2025:65

En ny privatuthyrningslag

Utredningen har för privatuthyrning föreslagit en ny modell för hyressättning. Förslaget innebär att den nuvarande huvudregeln om kostnadsbaserad hyra slopas och att en skyddsregel mot för hög hyra införs. Nämnden anser att förslaget i denna del inte motsvarar den föreslagna lagens syfte att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder. Förslaget är inte anpassat för privatpersoners behov av tydliga och förutsägbara regler. Den nuvarande hyressättningsmodellen är enligt hyresnämnden bättre anpassad för privatuthyrning än den föreslagna. Nämnden avstyrker förslaget i denna del.

Utredningen har föreslagit att både hyresvärden och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid. Nämnden vill här framhålla att det vid uthyrning mellan privatpersoner ofta finns stort behov av flexibilitet. Avtalen har ofta korta hyrestider och kan då behöva kortare uppsägningstider. Enligt nämnden bör det därför vid avtalets ingående finnas möjlighet för parterna att avtala om en kortare uppsägningstid.

Nämnden är i övrigt positiv till den föreslagna privatuthyrningslagen. Den tydliggör vilka bestämmelser som gäller för uthyrning av privatbostäder och kan underlätta för privatpersoners uthyrning.

Bostadsrättslagen

På samma sätt som vid privatuthyrning finns behov av tydliga och förutsägbara regler i bostadsrättslagen.

Nämnden har svårt att se vilken praktisk betydelse som utredningens förslag om utökande möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand är avsedd att få.

Blockuthyrning

Hyresnämnden har ingen invändning mot förslaget att nämndens bedömning begränsas till om skälen för blockhyra är tillräckliga.

Hyresnämnden uppfattar utredningens förslag som att avsikten är att blockhyra ska fortsätta användas för uthyrning på avgränsade delar av hyresmarknaden och till tydligt avgränsade grupper av hyresgäster. Hyresnämnden ifrågasätter varför colivingbostäder då tas upp som en grupp som omfattas av blockhyresreglerna. Utredaren har inte visat att det finns ett behov av specialregler för den boendeformen. Hyresnämnden anser att de särskilda reglerna för blockhyresavtal, i vart fall i de delar de påverkar andrahandshyresgäster, inte ska omfatta coliving bostäder.

Förslaget innehåller en hyressättningsregel för parterna i det efterföljande hyresförhållandet vid blockhyra. Denna bestämmelse om så kallad anpassad hyra ska beaktas av nämnden i återbetalningsärenden vid prövning om för mycket hyra tagits ut. Nämnden ställer sig frågande till om förändringen är rimlig med hänsyn till syftet bakom blockuthyrning och vidare varför bruksvärdesreglerna inte kan fortsätta att användas när hyran bestäms. Förslaget innebär dessutom att ytterligare en modell för hyressättning införs på hyresmarknaden. Nämnden ser inget verkligt behov av att införa ytterligare en modell för hyressättning och avstyrker förslaget.

Prövning av mål om återbetalning av hyra

Nämnden ställer sig bakom utredningens förslag i denna del om att regeln om preklusion ska omfatta även mål om återbetalning av hyra och att det införs ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för denna typ av mål.

Detta yttrande har beslutats av hyresråden Susanne Björkman Ragnarsson, Lena Peterson, Marie Gärtner (referent) och Li Österman.

Susanne Björkman Ragnarsson, myndighetschef
(susanne.bjorkmanragnarsson@dom.se)